

Erläuterung Entwicklungskonzept Ersatzbauten Standort Riehl

Die Sozial-Betriebe Köln gemeinnützige GmbH unterhält als Tochtergesellschaft der Stadt Köln Einrichtungen für pflegebedürftige und behinderte Menschen. Dies sind neben dem „Kompetenzzentrum Demenz Köln“ Seniorenwohnungen mit Serviceangebot, häusliche Pflegedienste, Kurzzeit- (Urlaubs)pflge, Tagespflge mit gerontopsychiatrischem Schwerpunkt und Pflegeheime in 6 Einrichtungen, sowie Wohnangebote für Frauen und alte Menschen mit chronisch psychischen Erkrankungen.

Anlass der Planung

Gemäß Landespflegegesetz müssen Betreiber von vollstationären Pflegeeinrichtungen bis zum Jahre 2018 bestehende Gebäude an die baulichen Anforderungen der „Verordnung über die allgemeinen Grundsätze der Förderung von Pflegeeinrichtungen“ anpassen.

Bis spätestens 2018 (aus Wettberbsgründen möglichst früher) müssen daher auf dem Grundstück der SBK in Köln Riehl als Ersatz für die bestehenden Gebäude Pflegeheime mit jeweils 80 Plätzen als Ersatzneubauten errichtet werden.

Der hierfür notwendige Weiterentwicklung des Grundstücks Riehl ermöglicht durch eine übergreifende Planung zugleich eine Optimierung der internen Verkehrserschließung sowie der vorhandenen Freiflächen.

Durch ein europaweites Wettbewerbsverfahren wurden 3 Architekturbüros für die Planung der 6 neuen Pflegeheime ausgewählt. Mit dem vorliegenden Konzept soll der notwendige Rahmen für die Umsetzung der Planungsaufgabe vorgegeben werden.

Konzept

Die „Grüne Mitte“ wird von Gebäuden und der erhaltenen Kastanienallee gerahmt und bildet als großes Landschaftsgrün den Kern des Grundstücks.

Das Gebiet an der Westseite der „Grünen Mitte“ wird im Bereich des Festsaaes durch einen gepflasterten Marktplatz begrenzt, der gleichzeitig den Auftakt zur „Grünen Mitte“ darstellt und mit der Möglichkeit, Aktionen und Feste stattfinden zu lassen, Dreh- und Angelpunkt der Gesamtanlage ist.

Gemeinschaftliche Einrichtungen wie Kirche und Festsaal werden hier durch unterschiedliche Angebote und Treffpunkte zu einem Aktionsteppich ergänzt.

Neue Sicht- und Wegebeziehungen zu Quartiersplätzen zwischen bestehenden und neuen Gebäuden sollen geschaffen werden. Wegeverbindungen werden überarbeitet und aufgewertet. Ihre Anbindung an außerhalb des Geländes liegende Ziele wie Rheinufer, Zoo, ÖPNV steigert die Qualität der innerstädtischen Lage. Die Anbindung der Wege für Anlieferung und Versorgung wird zu Gunsten neuer Fußgängerwege optimiert, versiegelte Wege- und Verkehrsflächen werden teilweise entsiegelt und zurückgebaut.

Die haustechnische Erschließung der neuen Gebäude erfolgt über die Anbindung an das vorhandene Versorgungsnetz mit wenigen, neu zu erbringenden Leitungsstücken.

Gemäß einer hydraulischen Berechnung entspricht das Kanalnetz für den Prognosezustand den Vorgaben der DWA-A 118 bzw. DIN-EN 752.

Für die Neubauten sind III-geschossige Gebäude mit Flachdach vorgesehen. Die Gestaltung der Fassaden wird im weiteren Planungsverfahren entwickelt.

Vorstellbar sind im Wesentlichen hell geputzte Häuser mit einer heterogenen Fassadenstruktur, ggf. aus Wiedererkennungsgründen für die Bewohner sparsam akzentuiert.

Freianlagen

Die hohe Attraktivität der Liegenschaft der SBK ist den vorhandenen parkähnlichen Grünstrukturen mit einem attraktiven alten Baumbestand geschuldet.

Unter größtmöglicher Schonung und Wahrung des vorhandenen Baumbestandes werden die Ersatzneubaumaßnahmen, Plätze und Erschließung in das Gesamtkonzept integriert.

Entlang der Hertha-Krauss-Straße sowie auf den neuen Plätzen sind Neupflanzungen als Ersatzpflanzungen vorgesehen.

Das Potential der „Grünen Mitte“ soll mittel- bis langfristig zu einem zentralen Park mit einem Angebot an Therapiegarten und Außenfläche für eine Cafeteria weiterentwickelt werden.

Ein Spazierweg, angelegt als Rundweg durch blühende Gräser- und Staudenbepflanzung, verbindet die äußeren Anknüpfungspunkte um die „Grüne Mitte“. Sitzecken laden zum Verweilen und genüsslichem Betrachten ein.

Umweltprüfung

Diverse Voruntersuchungen haben keine Bedenken für die Umsetzung des Konzeptes ergeben. Die Bodenuntersuchungen zeigten im Bereich der 6 Baufelder Auffüllungsmächtigkeiten von 1,80 bis 3,50 m mit Kiesen, Sanden und z.T. Baumaterialien. Durch den Anteil an Fremdbestandteilen im obersten Auffüllungsmaterial ist eine Schadstoffhaltigkeit nicht ausgeschlossen. Detaillierte Untersuchungen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens stattfinden und in Abstimmung mit dem Umweltamt entsprechend notwendige Maßnahmen veranlasst.

Gemäß der artenschutzrechtlichen Voruntersuchung stellen die von dem Vorhaben betroffenen Flächen mit hoher Wahrscheinlichkeit keinen besonders wertvollen Lebensraum für rechtlich relevante Arten dar.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden sich auf ein überschaubares Maß beschränken und sind gut ausgleichbar, notwendige Erfassungen der Vogel- und Fledermausfauna sowie eventuelle Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend veranlasst.